



DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE BENET 85 490

MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME : MODIFICATION DU REGLEMENT

Approuvé le 03/11/2004

Révision simplifiée n°1 approuvée le 03/05/2006

Modification n°1 approuvée le 17/12/2008

Révisions simplifiées n°2, 3, 4 et 5 approuvées le 11 février 2009


Modification n°2 approuvée le 01/09/2009

Modification n°3 approuvée le 22/09/2010

Modification n°4 approuvée le 04/05/2011

Bordereau des pièces

- 1- Notice explicative
- 2- Articles du règlement modifiés

Vu pour être annexé à la délibération du 23/10/2012
Le Maire,

Daniel DAVID

SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

30 OCT. 2012

COURRIER ARRIVÉ



Modification n°5 du PLU de Benet – Notice explicative

La commune de Benet souhaite engager la procédure de modification de son règlement du Plan Local d'Urbanisme, prévue par l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

Le projet consiste à modifier, **en zone urbaine et zone à urbaniser**, d'une part l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions, d'autre part l'article relatif à la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

1- Articles UA 11 et UB 11- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

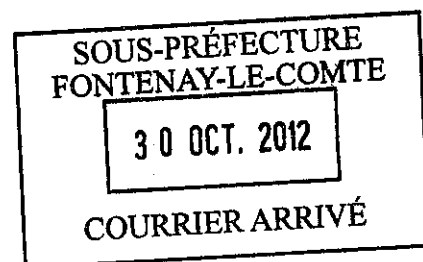
La commune souhaite modifier ces articles afin d'ouvrir la possibilité d'autorisation des constructions d'aspect contemporains, ainsi permettre une appréciation au cours de l'instruction de l'insertion du bâtiment dans son environnement et l'utilisation des nouveaux matériaux prenant en compte des nouvelles règles thermiques.

2- Articles UA 13 et UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La commune souhaite modifier le règlement du PLU qui indique une obligation de réalisation de 10 % pour chaque lotissements et groupes d'habitations. La modification telle qu'énoncée ci-dessous permettra de réserver cette règle à des opérations d'ensemble significatives :

« Pour les opérations nécessitant un permis d'aménager ainsi que les permis de construire groupés, à compter de cinq lots, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.»

La commune procède ainsi à une simple modification, dès lors que celle-ci ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), comme prévu à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.



**DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE**

**COMMUNE DE
BENET**

PLAN LOCAL D'URBANISME

7

**REGLEMENT
MODIFIE**

approuvé le 3 Novembre 2004
Révision simplifiée N° 1 approuvée le 03 mai 2006
Modification n° 1 approuvée le 17 décembre 2008
Révisions simplifiées n°2, 3, 4 et approuvées le 11 février 2009
Modification n°2 approuvée le 01/09/2009
Modification n°3 approuvée le 22/09/2010
Modification n°4 approuvée le 04/05/2011

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 23 octobre 2012

Le Maire,
Daniel DAVID

Sommaire

<i>Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UA</i>	P 3
<i>Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UB</i>	P 9
<i>Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UE</i>	P 16
<i>Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones 1 AU, 2 AU et 2 AUL</i>	P 21
<i>Chapitre 5 - Règlement applicable aux zones 1 AUE et 2 AUE</i>	P 27
<i>Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones A</i>	P 33
<i>Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones N</i>	P 39

<u>Lexique</u>	P 47
-----------------------	------

(Pour information : Les mots suivis d'un astérisque * sont définis dans le lexique en fin de document).

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UA

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- a) Les constructions, installations* ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules.
- c) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- d) l'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages.
- e) les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- f) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- g) Les pylônes publics ou privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes publiques ou privées.
- h) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravane.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds* voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie ,enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

3 - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite .

ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

↳ lorsqu'il s'agit de la reconstruction, au même emplacement, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sauf si les exigences en matière de sécurité nécessitent un retrait autre.

↳ Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
 - ↳ Soit en limite séparative,
 - ↳ Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.
- Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, son extension, pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 9 mètres, sauf équipements techniques particuliers.
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :
 - 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
 - 4 m dans les autres cas.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs

caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au / de l'article R.123-11;

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les constructions d'aspects contemporains peuvent être autorisées.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les couvertures des constructions devront s'harmoniser avec celles des constructions existantes.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes et n'excéderont en aucun cas une hauteur de 2 m.

ARTICLE UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

A) Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

B) Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme .

ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les opérations nécessitant un permis d'aménager ainsi que les permis de construire groupés, à compter de cinq lots, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les espaces boisés et linéaires de haies figurants au plan sont protégés et sont soumis aux dispositions de l'article L-123.1.7 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UB

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- a) Les constructions, installations* ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules.
- c) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- d) l'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages, mais l'extension mesurée de bâtiments existants est autorisée, à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant et qu'ils soient traités avec un souci particulier d'intégration.
- e) les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- f) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- g) Les pylônes publics ou privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes publiques ou privées.
- h) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravane.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds* voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie ,enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

3 - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées :

- ***A 25 m en retrait de l'axe de la RD 148 ou en alignement des constructions existantes.***
- A l'alignement, ou en retrait d'au moins 3 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :
 - ↳ lorsqu'il s'agit de la reconstruction, au même emplacement, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sauf si les exigences en matière de sécurité nécessitent un retrait autre.

- ↳ lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
 - ↳ Soit en limite séparative,
 - ↳ Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.
- Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, son extension, pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 9 mètres, sauf équipements techniques particuliers.
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :
 - 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
 - 4 m dans les autres cas.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R.123-11;

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les constructions d'aspects contemporains peuvent être autorisées.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les couvertures des constructions devront s'harmoniser avec celles des constructions existantes.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes et n'excéderont pas une hauteur de 2 m.

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

A) Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

B) Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations:

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les opérations nécessitant un permis d'aménager ainsi que les permis de construire groupés, à compter de cinq lots, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres

Les espaces boisés et linéaires de haies figurants au plan sont protégés et sont soumis aux dispositions de l'article L-123.1.7 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UE

Les zones UE correspondent aux sites d'activités économiques.

Il est institué un sous secteur en zone UE, nommé UEa destiné à accueillir des activités économiques en zone situées dans le périmètre de la loi Barnier

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites les *constructions, installations* nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services, aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment.

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UE 2.
- b) Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations,
- b) L'ouverture de carrières ou de gravières.
- c) les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers* sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- d) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- e) L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevage.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- a) Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation devra être incluse au volume de l'activité.
- b) Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds* voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En zone UEa, tous les accès directs à la RN148 sont interdits.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés (véhicules légers, poids lourd) et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1) Les constructions doivent être implantées à :

- 25 m en retrait de l'alignement de la RD 148,
- 15 m en retrait de l'alignement des routes départementales
- 5 m en retrait de l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

En zone UEa :

Tous les aménagements seront situés à la distance minimum de 25 m de l'axe de la RN148.

Toutes les constructions seront situées à la distance minimum de 40 m de l'axe de la RN 148.

Ces distances ne s'appliquent pas aux services publics.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - Hauteur* maximale des constructions:

Constructions à usage d'activités :

- Non réglementé, sauf en zone UEa où la hauteur maximale des constructions est limitée à 10m.

Constructions à usage d'habitation et annexes :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 6 m, sauf équipements techniques particuliers.
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :
 - 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
 - 4 m dans les autres cas.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au / de l'article R.123-11;

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments supports d'activités, artisanales, industrielles, entrepôts, bureaux, d'activités commerciales, etc..., pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

En zone UEa :

Les autres faces que les façades "vitrines" donnant sur la RN 148 seront d'aspect et de couleurs neutres.

ARTICLE UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès

ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les dépôts autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

En zone UEa :

Les surfaces libres de construction, ainsi que les aires de stationnement seront végétalisées et arborées avec au minimum 1 arbre pour 10 places de parking. Les arbres seront d'essences mélangées.

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites

Zones 1 AU, 2 AU et 2 AUL

Les zones AU sont des zones naturelles, non équipées, sur lesquelles est envisagé un développement urbain du court au long terme.

■ les zones AU d'urbanisation future comprennent :

- a) les zones 1 AU qui peuvent admettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le présent règlement et les orientations d'aménagement (voir pièce 4 du dossier de PLU),
- b) les zones 2 AU destinées à une urbanisation à long terme, dont l'ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du P.L.U.)

La zone 2 AUL est réservée à l'accueil à long terme d'équipements sportifs, de loisirs, culturels et scolaires.

ARTICLES 1 AU 1, 2 AU 1 et 2 AUL 1: Occupations et utilisations du sol interdites :

➤ ***dans les zones identifiées 1 AU***

- a) Les constructions, installations* ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les lotissements, opérations groupées et constructions isolées non compatibles avec les orientations d'aménagement précisées à la pièce 4 du présent dossier de PLU.
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules.
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- e) L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

g) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.

h) Les pylônes publics ou privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes publiques ou privées.

h) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

➤ ***dans les zones identifiées 2 AU et 2 AUL***

✓ Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine architectural et à l'environnement.

ARTICLE 1 AU 2, 2 AU 2 et 2 AUL 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE 1 AU 3, 2 AU 3 et 2 AUL 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

2- Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

3 - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1 AU 4, 2 AU 4 et 2 AUL 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

ARTICLE 1 AU 5, 2 AU 5 et 2 AUL 5- Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE 1 AU 6, 2 AU 6 et 2 AUL 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées :

- A 25 m en retrait de l'axe de la RD 148
- En alignement ou en retrait d'au moins 3 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1 AU 7, 2 AU 7 et 2 AUL 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
 - ↳ Soit en limite séparative,
 - ↳ Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE 1 AU 8, 2 AU 8 et 2 AUL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé

ARTICLE 1 AU 9, 2 AU 9 et 2 AUL 9- Emprise au sol des constructions :

Non réglementé

ARTICLE 1 AU 10, 2 AU 10 et 2 AUL 10- Hauteur* maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 9 mètres, sauf équipements techniques particuliers.

Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :

- 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
- 4 m dans les autres cas.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 1 AU 11, 2 AU 11 et 2 AUL 11- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au / de l'article R.123-11;

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les couvertures des constructions devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

ARTICLE 1 AU 12, 2 AU 12 et 2 AUL 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

A) Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès .

ARTICLE 1 AU, 2 AU 13 et 2 AUL 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements* et groupes d'habitations *, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

ARTICLE 1 AU 14, 2 AU 14 et 2 AUL 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 5 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites

Zones 1 AUE et 2 AUE

Rappel :

Les zones 1 AU peuvent admettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le présent règlement et les orientations d'aménagement (voir pièce 4 du dossier de PLU),

La zone 1 AUE est réservée à l'accueil, à court ou moyen termes, d'activités économiques (artisanales, industrielles, ...) non insérables dans le tissu urbain existant.

La zone 2 AUE est réservée à l'accueil d'activités économiques (artisanales, industrielles, ...) non insérables dans le tissu urbain existant, mais à plus long terme. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

➤ ***dans les zones identifiées 1 AUE***

Sont interdites les *constructions, installations* nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services, aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment :

a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1 AUE 2.

c) Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations,

e) L'ouverture de carrières ou de gravières.

f) les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers* sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

g) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.

h) L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages

Les lotissements, opérations groupées et constructions isolées non compatibles avec les orientations d'aménagement précisées à la pièce 4 du présent dossier de PLU.

➤ ***dans la zone identifiée 2 AUE***

- ✓ Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

➤ ***dans les zones identifiées 1 AUE***

Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation devra être incluse au volume de l'activité.

Sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

➤ ***dans la zone identifiée 2 AUE***

Néant

ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés (véhicules légers, poids lourd) et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1° - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2° - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3° - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à 5 m en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé

ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé

ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 10 - Hauteur* maximale des constructions

Constructions à usage d'activités :

- Non réglementé.

Constructions à usage d'habitation et annexes :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 6 m, sauf équipements techniques particuliers
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :
 - 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
 - 4 m dans les autres cas.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au I de l'article R.123-11;

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments supports d'activités, artisanales, industrielles, entrepôts, bureaux, d'activités commerciales, etc..., pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès .

ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations:

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les dépôts autorisés doivent être entouré d'un écran de verdure.

ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 14- Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones agricoles dites Zones

A

Les zones « A » dites agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

Rappel : Certaines zones A (dans le marais) sont inventoriées en tant que sites classés (Articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement).

En site classé, la conservation est la règle et la modification l'exception. Il est également rappelé qu'au titre de la loi du 2 mai 1930 : « Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale »

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- a) Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes non liées et non nécessaires à une exploitation agricole, à l'exception :
- ✓ des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
 - ✓ des pylônes publics ou privés de diffusion ou de transmission radio électriques nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
 - ✓ des éoliennes publiques ou privés nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- b) Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables ;

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- a) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes;
- b) La création d'activités agro-touristiques (fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux, ...) par transformation, extension et aménagement de bâtiments existants, à condition d'être liées à une activité agricole principale existante.
- c) La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R.443-6 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle soit liée à une activité agricole permanente et principale.

- d) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité agricole ou rendus nécessaires pour l'entretien du réseau hydraulique.
- f) Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes à condition d'être liées et nécessaires aux activités agricoles.
- g) Sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;

1°/ - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement se fait à la charge de l'exploitant agricole.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Non réglementé.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées à :

- 100 m de l'axe de l' A 83 (voie classée à grande circulation)

- 75 m de l'axe de la RN 148 (route classée à grande circulation),
- 25 m de l'axe des RD
- 5 m de l'axe des voies communales en site classé
- 15 m de l'axe des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Les retraits de 75 m et 100 m par rapport à l'axe de la RN 148 et celui de l'A83 ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes.
- aux bâtiments d'exploitation agricole à l'exception de la construction de nouveaux sièges d'exploitation.

De manière générale, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur* maximale des constructions :

Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 6 m, sauf équipements techniques particuliers.
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :
 - 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
 - 4 m dans les autres cas.

Autres constructions :

Non réglementé.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les bâtiments supports d'activités pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès .

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Les espaces boisés et linéaires de haies figurants au plan sont protégés et sont soumis aux dispositions de l'article L-123.1.7 du code de l'urbanisme. A ce titre les coupes et abattages seront soumis à une autorisation du Maire.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones naturelles et forestières dites zones **N**

Les zones NP sont des zones de protection stricte (le marais, ...).

Les zones NH sont des zones bâties pour lesquelles est simplement envisagée une évolution de l'existant. L'indice « m » permet de distinguer celles situées dans le marais.

Les zones NCm recouvre les parties de villages du marais (indice « m ») qui pourront accueillir quelques constructions nouvelles à l'intérieur des enceintes urbaines existantes.

Rappel : Certaines zones NP, les zones NCm et les secteurs NHm sont inventoriés en totalité ou pour partie, en tant que sites classés ou inscrits (Articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement).

En site classé, la conservation est la règle et la modification l'exception
En site inscrit, Une évolution harmonieuse de l'espace peut être envisagée

Il est également rappelé qu'au titre de la loi du 2 mai 1930 : « Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale »

ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites.

➤ ***dans les zones identifiées NP, NH, NHm et NCm :***

- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf :
 - ceux rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à l'entretien du réseau hydrographique existant.
 - ceux liés aux occupations du sol mentionnés à l'article 2 sous réserve de ne pas porter atteinte au site.

➤ ***dans les zones identifiées NP :***

- ✓ Toutes les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.
- ✓ Les pylônes publics ou privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes publiques ou privées.

➤ ***dans les zones identifiées NH et les secteurs NHm:***

Toutes les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes à l'exception :

- de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de celles mentionnées à l'article 2, zones NH et secteurs NHm

➤ ***dans les zones identifiées NCm***

Toutes les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes à l'exception :

- de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de celles mentionnées à l'article 2, zones NCm

- **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

➤ ***dans les zones identifiées NP, NH, NHm et NCm :***

Sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

➤ ***dans les zones identifiées NP :***

Seront autorisés les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes à la condition qu'elles soient :

- liées à des aménagements et équipements légers nécessaires à l'observation du milieu naturel,
- liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et qu'aucune autre solution d'implantation n'existe en dehors de la zone.

➤ ***dans les zones identifiées NH et les secteurs NHm :***

a) Le changement de destination des constructions existantes, à condition :

* que la destination soit l'habitation, une activité de service, artisanale, commerciale, de loisirs ou touristique non nuisante.

* que le bâti transformé soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale.

* que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.

* qu'elle n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité,

* qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes en respectant notamment les distances réglementaires applicables au régime du Règlement Sanitaire Départemental ou Installations Classées.

* qu'elle conserve le caractère du bâti existant.

b) Les extensions limitées des constructions et activités existantes sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes.

c) Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à condition d'être situées sur l'unité foncière et à proximité de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité.

➤ ***dans les zones identifiées NCm***

a) Le changement de destination des constructions existantes, à condition :

* que la destination soit l'habitation, une activité de service, artisanale, commerciale de loisirs ou touristique non nuisante

* que le bâti transformé soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale.

* que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.

* qu'elle n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité,

* qu'elle n'entrave pas les extensions des activités agricoles existantes ou leur mise aux normes en respectant notamment les distances réglementaires applicables au régime du Règlement Sanitaire Départemental ou Installations Classées.

* qu'elle conserve le caractère du bâti existant.

b) Les extensions des constructions et activités existantes sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes.

c) Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à condition d'être situées sur l'unité foncière et à proximité de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité.

d) Les constructions nouvelles à condition :

* que la destination soit l'habitation, une activité de service, artisanale, commerciale, de loisirs ou touristique non nuisante.

* qu'elles n'entravent pas l'extension des activités agricoles existantes ou leurs mises aux normes.

* que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.

* qu'elles n'entraînent pas de charges trop élevées pour la collectivité,

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel;

1°/ - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées à :

- 75 m de l'axe de la RN 148 (route classée à grande circulation),
- 15 m de l'axe des RD
- 5 m en retrait de l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Le retrait de 75 m par rapport à l'axe de la RN 148 ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou au changement de destination des constructions existantes.

6.2 En agglomération :

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
- ou en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer..

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- ↳ lorsqu'il s'agit de la reconstruction, au même emplacement, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sauf si les exigences en matière de sécurité nécessitent un retrait autre.
- ↳ Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

De manière générale, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé

ARTICLE N 10 - Hauteur* maximale des constructions.

✓ Dans les zones NH, NCm et le secteur NHm :

La hauteur des constructions nouvelles mesurées du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres, sauf équipements techniques.

Les extensions des constructions existantes ne doivent pas excéder la hauteur du bâti à étendre

Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :

- 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
- 4 m dans les autres cas.

✓ Dans les zones NP : cet article n'est pas réglementé

✓ Dans les zones NP, NH, NHm et NCm : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones et des secteurs

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès .

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Les espaces laissés libres de toute construction devront être végétalisés.

En cas de plantation les essences locales sont imposées

Les espaces boisés et linéaires de haies figurants au plan sont protégés et sont soumis aux dispositions de l'article L-123.1.7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

LEXIQUE

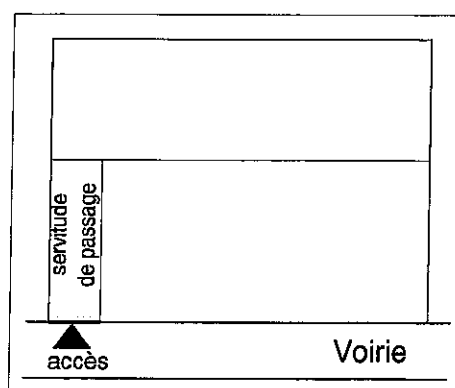
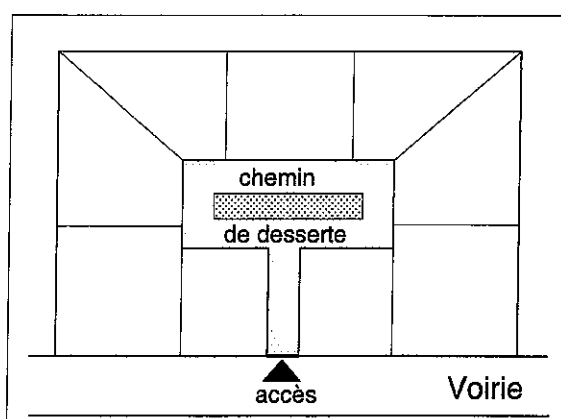
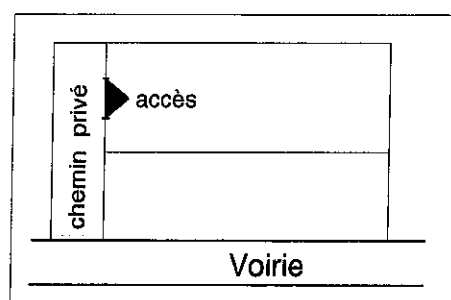
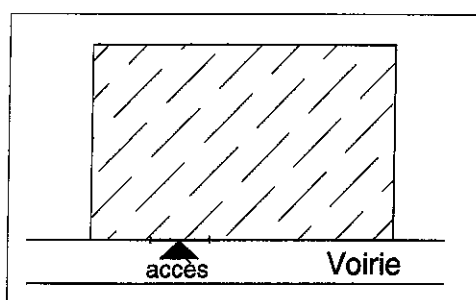
Ce lexique définit les notions repérées par un astérisique dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Nota : Il est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux textes de lois.

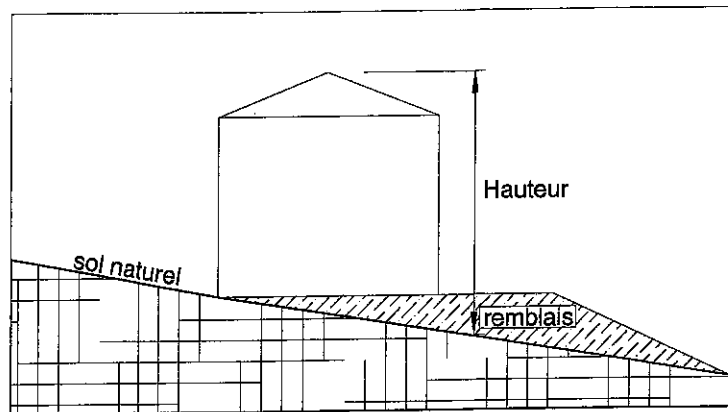
ACCES :

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière* et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules. Cependant, ce droit peut se trouver modifié selon le caractère de la voie (voies ordinaires - voies à statut spécial - voies routières - voies "générales"), ou selon la configuration du terrain riverain ou non de la voie publique.

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain, conformément à l'article 682 du Code Civil. Toutefois, le Code de l'Urbanisme prévoit des exceptions à l'article L.111-2 alinéa 1^{er} :



"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et , notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."



INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

Ces opérations sont définies aux articles L.442-1 à L.442-2 et R.442-1 à R.442-14 du Code de l'Urbanisme. Leur réalisation est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, dès lors qu'elles entraînent une occupation et utilisation du sol supérieure à trois mois. Ces dispositions sont applicables dans les communes dotées d'un PLU approuvé et dans les communes figurant sur une liste dressée par le préfet. La circulaire N° 78-112 du 21 août 1978, relative à l'autorisation des clôtures et d'installations et travaux divers, précise les conditions de mise en œuvre de cette autorisation.

L'article R.442-2 énumère les catégories d'installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et les exhaussements de sols.

Le PLU peut réglementer ces quatre catégories distinctement. Il peut n'interdire ou n'autoriser que certaines d'entre elles, même à l'intérieur d'une même catégorie. Ainsi, les terrains de plein air pourront être admis, alors que les pistes de karting seront interdites.

LOTISSEMENTS ANCIENS :

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R 315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou

assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (Article L 315-8 du Code de l'urbanisme)

OPERATIONS GROUPEES :

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines.
- l'emprise au sol est calculée globalement.
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

P.M.P.O.A : Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) :

La surface du plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir de l'extérieur des murs de façades, y compris les balcons, les loggias, les toitures-terrasses, les combles et les sous-sols aménageables ou non (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction.
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée .
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) :

La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface du plancher hors œuvre brute de cette construction après déduction des surfaces de plancher hors œuvre :

- des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial : locaux ou parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (calculée à partir de la face interne de la toiture ou du plafond) ou constituant des locaux techniques (chaufferies, machineries d'ascenseurs...) ou caves;

- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
- des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- des bâtiments, affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production ;
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application des alinéas précédents.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

UNITE FONCIERE :

L'unité foncière est l'îlot de propriété constitué par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, formant une unité foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété (décret N° 55-471 du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre).

VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :

"Le grand commentaire du Règlement National d'Urbanisme" édité par le Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie en 1980, a précisé la notion de voies publiques, en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

"Les voies publiques ou privées, auxquelles il est ainsi fait référence au premier alinéa de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, correspondent au réseau de desserte spécialisée dans l'accès aux immeubles et ensembles immobiliers. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité."

La voirie publique se compose de :

- la voirie nationale , dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales)
- la voirie départementale, dont la gestion relève de la compétence du Conseil Général (routes départementales)
- La voirie communale, dont la gestion est assurée par le conseil municipal.

Ces différentes catégories de voies, nationales, départementales et communales, dépendent de réglementations spécifiques, telles que le Code Rural ou le Code de la Voirie Routière, que le PLU ne peut méconnaître. Certaines de ces normes s'imposent d'ailleurs à la réglementation du PLU notamment en ce qui concerne la distinction entre voies ordinaires et voies spécialisées. Ces dernières sont définies à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent aux autoroutes, aux voies de défense de la forêt contre l'incendie, aux pistes cyclables, aux chemins de halage et aux sentiers touristiques.